

INVESTMENT RISKS IN THE GLOBAL REAL ESTATE MARKET

Igor Posokhov

Doctor of Economics, Professor,
Professor, Department of innovation entrepreneurship management
and international economic relations

Anna Potkalo

candidate of the educational degree "bachelor"

Catherine Pokryshko

candidate of the educational degree "bachelor"

National Technical University

"Kharkov Polytechnic Institute",

Kharkov, Ukraine

ІНВЕСТИЦІЙНІ РИЗИКИ НА СВІТОВОМУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Ігор Посохов

д.е.н., професор,
професор кафедри менеджменту інноваційного
підприємництва та міжнародних економічних відносин

Анна Потькало

здобувач освітнього ступеня «бакалавр»

Катерина Покришко

здобувач освітнього ступеня «бакалавр»

Національний технічний університет

«Харківський політехнічний інститут»,

м. Харків, Україна

За останні роки значно зросла кількість інвестиційних угод на ринку нерухомості, таким чином, встановивши рекорд на світовому рівні. Згідно з даними компанії JLL, обсяг інвестицій в минулому році зріс на 4% і досяг максимального рівня – 733 млрд. \$, проте через нестабільність кон'юнктури ринку виникає все більша кількість ризиків, пов'язаних з інвестиційною діяльністю, в 2019-му експерти прогнозують невеликий спад активності інвесторів: їх інвестиції у нерухомість скоротяться до 700 млрд. дол. [1].

У цій статті ми розглянемо, поняття інвестиції, а також основні ризики, з якими можна зіткнутися, інвестуючи капітал у нерухомість. Мета даної роботи полягає в розробці теоретичних рекомендацій щодо оцінки ризиків.

Перш ніж оцінювати і розглядати загрози виникнення ризиків слід уточнити поняття інвестиції. Інвестиції – це вкладення капіталу з метою отримання доходу.

Джерелами інвестування можуть бути не тільки фінансові активи, а й сировина, матеріали, інтелектуальна власність, рівень кваліфікації персоналу та інші активи. Таким чином, інвестиційна діяльність – це конкретні дії, спрямовані на досягнення конкретних цілей і отримання результатів.

Як правило, перед інвестуванням проводиться поглиблений аналіз ефективності та строку окупності інвестицій. Тільки у разі впевненості в отриманні прибутку інвестор здійснює інвестування. Необхідно пам'ятати і розуміти, що за визначенням, інвестування пов'язане з високими ризиками. Одним з основних критеріїв інвестування капіталу є інвестиційний ризик.

Інвестиційний ризик – ймовірність появи непередбачуваних фінансових втрат в умовах невизначеності інвестування. Наслідками можуть бути втрати, збитки. Оцінка інвестиційних ризиків в основному пов'язана з оцінкою передбачених витрат і втрат [2; 3; 4].

Ризик, як економічна категорія, являє собою дію, яка може відбутися, або не відбутися. При виникненні такої дії вірогідні 3 результати: негативний (збиток); нульовий; позитивний (вигода, прибуток). Також ризик необхідно відрізнити від невизначеності. Відмінною рисою невизначеності є те, що практично неможливо встановити ймовірність її виникнення. Ризик же є різновидом невизначеності, як правило, існує можливість оцінити вірогідність його виникнення в умовах господарської діяльності.

Далі розглянемо ризики інвестиційної діяльності на ринку нерухомості. Ризик інвестицій у нерухомість має особливі характеристики, такі як низька ліквідність, вкладення великого капіталу, тривалі терміни повної окупності, ефективне управління. Складність класифікації інвестиційних ризиків полягає в їх різноманітності. Ризики діляться на системні (ризик інвестиційного портфеля) і несистемні (специфічні).

Впливу несистемних ризиків піддаються цінні папери або портфелі цінних паперів. Цей ризик часто називають «унікальним», так як його масштаб обмежується цінними паперами конкретної корпорації, банку або, більш того, тільки конкретними фінансовими інструментами. До основних несистемних ризиків відносяться: ризик втрати ліквідності (liquidity risk), який обумовлений зміною попиту на даний актив, фінансовий ризик (financial risk) – зміна вартості акцій залежить від фінансової політики корпорації, ризик невиконання зобов'язань (default risk) – емітент не може виконати свої зобов'язання в зв'язку з виникненням різних перешкод.

Впливу системних ризиків піддається або значна частина ринку, або весь ринок в цілому. До основних системних ризиків відносяться: політичний ризик (political risk) – виникає в зв'язку зі змінами політичної ситуації і впливає на фондовий ринок, процентний ризик (interest rate risk) – притаманний орендарям, які використовують фінансовий леверидж, і в основному здають свої активи в оренду, інфляційний ризик

(inflation risk) – виникає в зв'язку з підвищенням рівня інфляції і впливає на вартість акцій, валютний ризик (exchange rate risk) стосується іноземних інвесторів.

Розглядаючи інвестиційні ризики в нерухомості також можна виділити: ризик розташування, інфляційні ризики, ризик зносу об'єктів нерухомості, ризик оренди, ризик типу нерухомості, ризик реінвестування і т.д. Варто брати до уваги ризики, які виникають при використанні позикового капіталу для інвестування. У цьому випадку підвищується ризик фінансової нестійкості, так як від зростання питомої ваги позикового капіталу залежить рівень цих ризиків. Також зменшується прибуток через сплату позичкового відсотка позичальнику.

Не варто забувати про такий важливий аспект, як нестабільність кон'юнктури фінансового ринку, саме від неї залежить вартість позикового капіталу. Авторами виділені ризики інвестицій на ринку нерухомості: законність забудови, недобросовісний девелопер, низька купівельна спроможність населення на ринку нерухомості та запропоновано основні методи зниження ризиків на ринку нерухомості: страхування втрати майна, титульне страхування на вторинному ринку житла, страхування цивільної відповідальності, тобто відшкодування шкоди, яка може бути заподіяна третіми особами, окрема страховка ремонту.

Можна зробити висновок, що ризики інвестування в нерухомість – специфічний вид ризиків, так як ринок нерухомості має унікальні особливості, такі як: низька ліквідність, великі витрати капіталу, ефективний менеджмент. Ризики можуть, як зменшувати, так і збільшувати очікуваний прибуток. Деякі з них можна запобігти, для цього слід звернути увагу на можливі ризики і розробити методи їх зниження. Таким чином, інвестуючи в нерухомість необхідно враховувати особливості даної галузі. Авторами виокремлено ризики інвестицій та запропоновано основні методи зниження ризиків на ринку нерухомості.

Список використаних джерел:

1. Инвестиции в недвижимость: когда это выгодно [Электронный ресурс]. Режим доступа <https://minfin.com.ua/2019/03/11/37029626/>
2. Посохов І. М. Теоретичні та практичні аспекти управління ризиками корпорацій : монографія / І. М. Посохов. – Харків : ПВПП "СЛОВО", 2014. – 499 с.
3. Посохов І. М. Управління ризиками у підприємстві : навч. посібник / І. М. Посохов ; Нац. техн. ун-т "Харків. політехн. ін-т". – Харків: НТУ "ХПІ", 2015. – 220 с.
4. Посохов І. М. Дослідження державної політики регулювання ризику в країнах ЄС / І. М. Посохов // Економіка. Фінанси. Право. – 2016. – № 2. – С. 8-11.